Prima instanță: Judecătoria Drochia sediul central (judecător V.Robu)
Dosarul nr.2a-1255/2025 (nr.2-25090951-03-02102025)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de contencios administrativ
D E C I Z I E

5 mai 2026 **mun. Bălţi**

Completul de judecată în componența:
Președintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**
Judecătorii **Natalia Costaș, Ivan Parii**
Grefier **Cristina Țurcanu**

examinând în ședință judiciară publică cererea de apel declarată de avocatul Rusu Eugeniu în interesele Lidiei Climăuțan,

în cauza civilă la cererea debitorului Climauțan Lidia către creditorul B.C. „Banca Socială" S.A. privind opoziția condițiilor de vânzare a bunului imobil ipotecat, anularea licitației și obligarea creditorului ipotecar să reevalueze și să vândă bunul ipotecat la valoarea de piață,

împotriva hotărârii Judecătoriei Drochia sediul central din 2 septembrie 2025,

constată:

Poziția reclamantului:

La 25 iulie 2025 debitorul Climauțan Lidia s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva B.C. „Banca Socială" S.A. privind contestarea condițiilor de vînzare cumpărare a bunului ipotecat -în ordinea prevederilor art. 767 Cod Civil.

În motivarea acțiunii debitorul a menționat că debitorul Climauțan Lidia a invocat că în temeiul hotărîrii Judecătoriei Drochia sediul Central din 28 septembrie 2018 instanța de judecată a dispus a încasa de la Climauțan Lidia, Climauțan Maric, S.R.L.„Coltap" în mod solidar în beneficiul B.C. „„Banca Socială" suma datoriei aferente contractului de credit în mărime de 5 801 590 lei și a transmis în ordine silită în posesia B.C. „Banca Socială" în proces de lichidare bunuri ipotecate pentru a fi comercializate în contul stingerii datoriei și anume încăpere locativă cu suprafața de 162,5 m.p. cu număr cadastral ***** situat în ***** și ½ din terenul aferent, care aparține cu drept de proprietate lui Climauțan Lidia.

Indică reclamantul că bunul transmis în posesia băncii fiind obiectul contractului de ipotecă nr.09 din 31 decembrie 2009 autentificat la biroul notarului Ghedreuțan Dina și înregistrat la OCT Drochia, evaluat la situația din 31 decembrie 2009 la valoare de ipotecă de 600100,00 lei.

Menționează că pînă în prezent creditorul ipotecar nu a vândut bunul ipotecat transmis în posesia sa, nu a informat debitorul Climauțan Lidia despre condițiile de vânzare și a expus bunul la vânzare la un preț disproporționat.

Relatează că potrivit anunțului de vînzare prețul inițial este de 593569 lei, care prejudiciază interesele debitorului și impune o reevaluare a bunului, făcând trimitere la prețul de piață a unui metru pătrat de spațiu locativ care este peste 1500 euro, ceea ce ridică prețul bunului la 2,5-6 milioane lei.

Reieșind din faptul că debitorul ipotecar nu va mai avea dreptul de a cere anularea vânzării, iar creditorul ipotecar este în proces de lichidare, debitorul a formulat prezenta opoziție pentru a efectua independent o evaluare a bunului și a identifica un cumpărător.

În temeiul art.art.764, 765, 767 Cod Civil, 166, 167, 40 Cod de procedură civilă, debitorul a solicitat:

- constatarea condițiile planificate de vînzare a bunului ipotecat:
  -încăpere locativă (apartament nr. 2) cu suprafața 162,1 m.p.(număr cadastral *****; ½ din teren cu suprafața de 0,0944 ha (număr cadastral *****), amplasate pe adresa ***** la prețul de 535697 lei, nu respectă dispozițiile art.764 și 765 din Codul civil;
- obligarea creditorul ipotecar să evalueze bunul ipotecat la valoarea de piață.

La 1 iulie 2025, debitorul Climauțan Lidia a depus o cerere de completare a acțiunii solicitând și anularea licitației din 27 iunie 2025 planificată pentru vânzarea bunului ipotecat.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea judecătoriei Drochia, sediul Central din 2 septembrie 2025, s-a respins cererea depusă de Climauțan Lidia către B.C. „Banca Socială" S.A. privind opoziția condițiilor de vânzare a bunului imobil ipotecat, anularea licitației și obligarea creditorului ipotecar să reevalueze și să vândă bunul ipotecat la valoarea de piață, ca fiind neîntemeiată.

Solicitarea și motivarea cererii de apel:

Invocând ilegalitatea și netemeinicia hotărârii instanței de fond, la 12 septembrie 2025, prin intermediul poștei electronice, reprezentantul lui Climauțan Lidia avocatul Rusu Eugeniu a contestat cu apel hotărârea judecătoriei Drochia, sediul Central din 2 septembrie 2025, solicitând admiterea apelului casarea hotărârii cu emiterea unei noi hotărârii prin care acțiunea să fie admisă integral.

La 15 octombrie 2025, prin intermediul poștei electronice, reprezentantul apelantei Climauțan Lidia, avocatul Rusu Eugeniu a depus apel motivat în care a indicat aceleași solicitări ca și în apelul preliminar, optând în continuare pentru admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.

În motivare cererii de apel apelanta a indicat că prin hotărârea judecătoriei Drochia, sediul Central din 2 septembrie 2025, s-a respins cererea sa de contestare a condițiilor de vînzare a bunului ipotecat, opoziția depusă în ordinea prevăzută de art. 767 Cod Civil, depusă.

În opinia apelantei, hotărârea judecătoriei Drochia, sediul Central din 2 septembrie 2025 este neîntemeiată, emisă pe o apreciere eronată a normelor de drept, ceea ce este succesibil de a fi anulată.

Menționează apelanta că înaintând prezenta acțiune a solicitat constatarea că condițiile planificate de vînzare a bunului ipotecat - „încăpere locativă (apartament nr. 2) cu suprafața 162,1 m.p. (nr. cadastral *****); 1/2 din teren cu suprafața 0,0944 ha (nr. cadastral *****), amplasate pe adresa r-nul Drochia, *****. Prețul inițial – 535 697 lei.” - nu respectă dispozițiile art. 764 și 765 din Codul civil; La fel, a solicitat anularea licitației din 27 iunie2025 planificate pentru vânzarea bunului ipotecat - „încăpere locativă (apartament nr. 2) cu suprafața 162,1 m.p. (nr. cadastral *****); 1/2 din teren cu suprafața 0,0944 ha (nr. cadastral *****), amplasate pe adresa r-nul Drochia, *****. Prețul inițial – 535 697 lei și obligarea creditorul ipotecar să reevalueze și să vândă bunul ipotecat la valoarea de piață.

Susține apelanta că în vederea admiterii cererii a invocat faptul că, bunul imobil ipotecat și anume încăpere locativă cu suprafața de 162,5 m.p., cu numărul cadastral ***** situat în ***** și ½ din terenul aferent al blocului locativ, cu suprafața de 0,0944 cu nr. cadastral ***** – obiectul contractului de ipotecă nr. 09 din 31 decembrie 2009, înregistrat la biroul notarului privat Ghedreuțan Dina cu nr. 01-15/1404 și înregistrat la OCT or. Drochia, cu nr.3601/10/3293, cu Acordurile Adiționale ulterioare la situația din 31 decembrie 2009 a fost evaluat de părți la valoarea de ipotecă a bunului la suma de 600 100,00 lei.

Astfel, reiterând dispozițiile art. 764 alin. (1) și (2) Cod Civil apelantul a specificat că, începând cu perioada din data intrării în posesie a bunului ipotecat, creditorul ipotecar nu a vândut bunul ipotecat. Iar, în cadrul procesului, cu privire la prețul de vânzare a imobilului, instanța de judecată a stabilit că bunurile au fost expuse la prima licitație din 28 iulie 2021 la prețul de 2219410 lei. Ulterior, prețul a fost diminuat în cadrul a 37 de licitații, iar la momentul prețul fiind 535 697 lei.

Consideră apelanta că creditorul ipotecar a expus la licitației bunul ipotecat cu o reducere disproporțională a prețului contra schimbărilor economice și devalorizarea monetei naționale cu mai mult de 100%.

Astfel, la situația din 31 decembrie 2009 bunul ipotecat a fost evaluat de părți la valoarea de ipotecă a bunului la suma de 600 100,00 lei. La prima licitație din 28 iulie 2021 bunurile au fost expuse la prețul de 2219410 lei, iar pe pagina oficială web al creditorului ipotecar fiind publicat un anunț potrivit cărui bunul ipotecat și anume încăperea locativă (apartament nr. 2) cu suprafața 162,1 m.p. (nr. cadastral *****); 1/2 din teren cu suprafața 0,0944 ha (nr. cadastral *****), amplasate pe adresa r-nul

Drochia, *****, fiind scos la licitație la preț de 535 697,00 lei. Același anunț fiind publicat și în Monitorul Oficial al RM.

Concomitent apelanta accentuează că recent a constatat că creditorul ipotecar a preconizat desfășurarea licitației cu strigare de vînzare a bunului ipotecat pentru data de 27 septembrie 2024, fiind publicat pe pagina web de anunțuri, precum și pe propria pagină web anunț potrivit căreia încăpere locativă (apartament nr. 2) cu suprafața 162,1 m.p. (nr. cadastral *****); 1/2 din teren cu suprafața 0,0944 ha (nr. cadastral *****), amplasate pe adresa r-nul Drochia, ***** este expus la vânzare la prețul inițial – 593 569 lei.

Remarcă apelanta că în cererea depusă în instanța de fond a menționat că, expunerea la vânzare a bunului ipotecat la prețul inițial de 535 697 lei prejudiciază considerabil interesele financiare și patrimoniale ale debitorului ipotecar, impunându-se necesitatea de reevaluare a bunului la valoarea de piață, sau de a fi constatat că doar prin raportare la coeficientul de inflație a valorii de 600 100,00 lei valoarea bunului ipotecat la data de 31 decembrie 2009, prejudiciul adus debitorului ipotecar va constitui suma de 715073 lei – calculul inflației. Dimpotrivă, susține apelanta că prețul de piață pentru un metru pătrat de spațiu locativ este cu mult peste suma de 1500 Euro, ceea ce ridică bunul imobil la un preț de peste 2,5 – 6 milioane lei.

Astfel, reiterând prevederile art. 766 Cod Civil, apelanta specificat că a formulat prezenta opoziție împotriva vânzării bunurilor la licitație, pentru a nu admite prejudicierea debitorului, inclusiv pentru a identifica de sine stătător un cumpărător al bunului.

Consideră apelanta că pentru a dispune anularea hotărîrii judecătoriei Drochia, sediul Central din 2 septembrie 2025, este suficient să se rețină coeficientul inflației, ceea ce potrivit datelor statistice presupune că valoarea de 600 100 lei, valoarea bunurilor imobile ipotecate la 31 decembrie 2009, raportate la inflația presupune o valoare de peste 1 315 173 lei pentru anul 2024. Această constatare obligă creditorul ipotecar să reevalueze și să vândă bunul ipotecat la valoarea de piață, iar instanța de judecată să constate că condițiile planificate de vînzare a bunului ipotecat - *„încăpere locativă (apartament nr.2) cu suprafața 162,1 m.p. (nr. cadastral *****); 1/2 din teren cu suprafața 0,0944 ha (nr. cadastral *****), amplasate pe adresa r-nul Drochia, *****. Prețul inițial – 535 697 lei.”* - nu respectă dispozițiile art. 764 și 765 din Codul civil.

În contextul celor menționate supra, apelanta a solicitat casarea integrală a hotărîrii cu emiterea unei noi decizii prin care opoziția sa să fie admisă integral.

Actele de procedură:

Prin încheierea Curții de Apel Nord din 21 octombrie 2025, cererea de apel a fost acceptate spre examinare, cu intentarea procedurii de apel. S-a stabilit ședința de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare. S-a dispus expedierea în adresa intimatului a copiei apelului și înscrisurilor anexate. S-a stabilit termen limită pentru

prezentarea de către intimat a referinței cu înscrisuri, formularea demersurilor necesare, prezentarea/ reclamarea probelor în condițiile art. 372 Cod de Procedură Civilă (în atâtea copii câți participanți la proces sunt plus o copie pentru instanță), sub sancțiunea decăderii din acest drept. S-a explicat că, depunerea referinței este obligatorie. În cazul nedepunerii ei în termenul stabilit, partea este decăzută din dreptul de a mai prezenta probe, iar cauza urmează a fi examinată în baza materialelor anexate la dosar. Concomitent s-a explicat părților dreptul de a recurge la mediere și la încheierea unei tranzacții de împăcare și că partea este obligată să informeze instanța, nu mai târziu de 3 zile pînă la data ședinței de judecată, despre angajarea unui avocat, schimbarea sau renunțarea la serviciile avocatului, prezentând instanței datele de contact ale noului avocat, inclusiv adresa electronică a acestuia, la fel și noua adresă dacă își schimbă domiciliul sau sediul după pornirea procesului.

Poziția intimatului:

La 2 ianuarie 2026, lichidatorul B.C. „Banca Socială" S.A. administratorul autorizat, Țurcan Iulian a depus o referință la cererea de apel depusă de Climauțan Lidia prin intermediul avocatului Rusu Eugeniu, solicitând respingerea apelului cu menținerea hotărîrii judecătoriei Drochia, sediul Central din 2 septembrie 2025.

În motivarea referinței prezentate intimatul a specificat că prin hotărârea judecătoriei Drochia, sediul Central din 2 septembrie 2025, s-a respins cererea formulată de Climauțan Lidia privind opoziția condițiilor de vînzare cumpărare a bunului imobil ipotecat. Nefiind de acord cu soluția dată, Climauțan Lidia a contestat-o cu apel, solicitând casarea hotărârii.

În opinia intimatul cererea de apel depusă de Climauțan Lidia poartă un caracter strict declarativ, fiind lipsite de suport probatoriu. Motivele invocate de apelant nu-și regăsesc conformarea, ceea ce denotă faptul că acesta sunt neîntemeiate și formale, iar interpretarea eronată a unor prevederile legale au drept scop, inducerea în eroare a instanței de apel.

Susține intimatul că deși apelantul a menținut în cererea sa de apel că circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu a fost constatate și elucidate pe deplin, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, pe care prima instanță le consideră constatate nu au fost dovedire cu probe veridice și suficiente, concluziile primei instanță, expuse în hotărâre fiind în contradicției cu circumstanțele cauzei, normele de drept material au fost încălcate prin aplicarea legii care nu urma a fi aplicată, consideră apelantul că instanța la emiterea soluției sale s-a condus de dispozițiile art. 212,130 și 240 Cod de procedură Civilă și a emis o hotărâre legală și întemeiată.

În acest context, intimatul a remarcat că, la 13 martie 2013 între B.C. „Banca Socială" și S.R.L. „Casa Pîinii" a fost încheiat contractul de credit nr. 05/2013 privind acordarea sume de 5 200 000,00 lei, cu scadență finală la 13 martie 2018. Rambursarea creditului fiind garanta prin ipotecarea bunului imobil situat în *****,

care constă din încăperea locativă, cu suprafața de 162,1 m.p., cu nr. cadastral ***** și ½ din suprafața de 0,0944 ha al terenului aferent al blocului locativ, cu nr. cadastral *****, ipotecat de Climauțan Lidia conform contractului de ipotecă nr. 09 din 31 decembrie 2009, înregistrat la biroul notarial privat Ghedreuțan Dina cu nr. 01-15/1404 la data de 2 martie 2010 și înregistrat la OCT or. Drochia la 3 martie 2010 cu nr. 3601/10/3292 -3601/10/3293, cu acordurile adiționale nr. 1 din 13 martie 2023, înregistrate la biroul notarial Spînu Olesea cu nr. 266 din 13 martie 2013. Astfel, valoare totală a bunurilor ipotecate, stabilite prin acordul comun al părților fiind de 600 100,00 lei.

Astfel, în legătură cu faptul că S.R.L. „Casa Pîinii" a încălcat termenele de efectuate a plăților legale de rambursare creditorului și a plăților aferente stipulate în contractul de credit nr. 05/2013 din 13 martie 2013, la data de 14 martie 2017 B.C. „Banca Socială" S.A. (în proces de lichidare) a depus o acțiune în judecată privind încasarea sumei și transmiterea în posesie a bunurilor ipotecate pentru comercializarea acestora, în scopul stingerii datorii.

Prin hotărârea judecătoriei Drochia, sediul Central din 28 septembrie 2018, menținută și prin decizia Curții de Apel Bălți din 31 octombrie 2019, s-a dispus încasarea datoriei, în mod solidar de la Climauțan Lidia și Rusu Sergiu a sumei de 5 801 590,00 lei și transmiterea în posesie a băncii a bunurilor ipotecate, inclusiv a încăperii locative, cu suprafața de 162,1 m.p. , cu nr. cadastral ***** și ½ din suprafața de 0,0944 ha al terenului aferent al blocului locativ, cu nr. cadastral *****, ipotecate de către Climauțan Lidia. În temeiul hotărârilor date la data de 3 iunie 2021 a fost înregistrat dreptul de proprietate B.C. „Banca Socială" S.A. în Registru bunurilor imobile.

În acest context, menționează intimatul că valoarea de piață a bunurilor ipotecate au fost stabilite de compania de evaluare S.R.L. „Elconsal Grup" în octombrie 2020, constituind suma de 1 084 00,00 lei, apoi suma fiind actualizată. Astfel, în luna octombrie 2022 compania de evaluare S.R.L. „Vibimibil" a evaluat bunul la 767 100,00 lei, ulterior în noiembrie 2024 compania de evaluare Bursa imobiliară „Lara" a evaluat bunurile la suma de 490 00,00 lei. Bunurile expuse la prima licitație după repartizarea datoriei proporțional între fiecare obiect ipotecat, la preț inițial de 2 219 410,00 lei. În total fiind, organizate 37 de licitații, cu diminuarea treptată a prețului până a 535 697 lei. Ultima licitație fiind organizată la data de 27 iunie 2025, la care s-au înscris doi participanți, iar conform prevederilor Regulamentului cu privire la modul de comercializare a activelor B.C. „Banca Socială" S.A., pasul licitației se va stabili ținând cont de prețul de expunere a bunului imobil la licitației și anume în cazul în care acesta este sub 1 000 000,00 lei cu 5%. Respectiv prețul de comercializare al activului la data de 27 iunie 2025 urmând a fi majorat cu cel puțin un pas, reieșind din competivitatea participanților înscriși.

Prin urmare, consideră intimatul ca fiind eronată poziția apelantei care apreciază prețul bunului imobil reieșind din rata inflației, deoarece banca la stabilirea prețului de

expunere s-a condus de Rapoartele de evaluare efectuate de evoluatorii independenți și lipsa cererilor de adjudecare.

Respectiv, susține intimatul că creditorul ipotecă B.C. „Banca Socială” S.A. a acționat în interesele majore al debitorului ipotecar, a stabilit prețul de expunere la licitație pentru vânzarea bunurilor la un preț comercial rezonabil, iar prețul a fost treptat micșora din lipsa participanților la licitație.

Mai mult ca atât, susține intimatul că B.C. „Banca Socială” S.A. începând cu 9 iulie 20219 (de la prima licitației stabilită pentru 28 iulie 2021) și pînă la 6 iunie 2025 (ultima licitație stabilită pentru 27 iulie 2025, a expediat în adresa debitorului Climauțan Lidia informația despre data desfășurării licitației pentru expunerea spre vânare a bunurilor ipotecate, însă toate scrisorile au fost returnate, din care considerente s-au plasat mai multe anunțuri atât în ziarul local, Monitorul Oficiala, cât și pe diferite site-uri.

Accentuează intimatul că creditorul ipotecar nu este obligat să informeze debitorul ipotecar despre condițiile planului de vînzare a bunului ipotecat, deoarece creditorul la alegerea sa, poate notifica debitorul ipotecat despre aceasta. Cu toate acestea, banca a notificat debitorul ipotecar despre organizarea licitației, iar debitorul ipotecar Climauțan Lidia doar după ce și-a înregistrat doi participanți la licitației a prezentat interes față de bunurile ipotecate, prin împiedicarea desfășură licitației.

Argumentele expuse de participanții la proces în ședința instanței de apel:

În ședința instanței de apel, apelanta Climauțan Lidia și avocatul acesteia Rusu Eugenia nu s-au prezentat. Procedura de citare legală fiind executată. Apelanta Climauțan Lidia fiind citată la adresa indicată în cererea de apel, iar avocatul Rusu Eugeniu a fost citat la adresa electronică indicată în antetul cererii de apel și în mandatul prezentat.

În conformitate cu prevederile art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

Ținând cont de faptul că instanța de apel a comunicat apelantei și reprezentantului acestuia despre data, ora și locul ședinței de judecată, iar aceștia nu s-au prezentat și nici nu au comunicat motivele absenței sale, instanța de apel în conformitate cu prevederile art. 373 alin. (2) Cod de procedură civilă, a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Intimatul lichidatorului B.C. „Banca Socială” S.A., Țurcan Iulian în ședința instanței de apel fiind reprezentat de Toacă Valentina a susținut integral referința depusă și a solicitat respingerea apelului cu menținerea hotărârii instanței de fond.

Aprecierea instanței de apel.

Ascultând opinia reprezentantului intimatului, studiind conținutul hotărârii contestate prin prisma argumentelor invocate de apelant în cererea de apel în raport cu materialele cauzei și normele de drept, Colegiul Civil conchide că cererea de apel este neîntemeiată și urmează de a fi respinsă, cu menținerea hotărârii contestate, reieșind din următoarele considerente:

În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

Din conținutul actelor cauzei, Colegiul Civil atestă că judecătoria Drochia, sediul Central la data de 2 septembrie 2025, a pronunțat dispozitivul hotărâții, iar la 12 septembrie 2025, prin intermediul poștei electronice, reprezentantul lui Climauțan Lidia, avocatul Rusu Eugeniu o contestă cu apel.

Prin urmare, instanța de apel constată că apelantul s-a încadrat în termenul prevăzut de lege pentru declararea apelului.

Conform art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de apel după ce judecă apelul este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărîrea primei instanțe.

Din conținutul actelor cauzei Colegiul Civil a reținut că la 25 iunie 2025 Climauțan Lidia a depus în instanța de judecată opoziția împotriva B.C. „Banca Socială" S.A. (în proces de lichidare) privind condițiile de vînzare a bunurilor imobile ipotecate, solicitând:

- anularea vânzării bunurilor ipotecate formate din: - încăperea locativă ap. 2 cu suprafața de 162,1 m.p., nr. cadastral ***** și ½ din terenul cu suprafața de 0,0944 ha, cu nr. cadastral *****, amplasate pe adresa r-ul Drochia, ***** la preț de 535 697,00 lei.
- reevaluarea bunurilor ipotecate la valoarea de piață;
- anularea licitației planificată pentru data de 27 iunie 2025, pentru vânzarea bunurilor ipotecate (cerințe concretizată prin cerea din 30 iunie 2025).

Fiind investit prin lege cu examinarea cauzei în fond, Judecătoriei Drochia, sediul Central, prin hotărârea pronunțată la data de 2 septembrie 2025, a dispus respingerea cererii depuse de Climauțan Lidia către B.C. „Banca Socială" S.A. (în proces de lichidare) privind opoziția condițiilor de vînzare a bunurilor imobile ipotecate, anularea licitației și obligarea creditorului să reevalueze și să vândă bunurile ipotecate la valoarea de piață.

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, Climauțan Lidia prin intermediul avocatului Rusu Eugeniu a contestat cu apel hotărârea judecătoriei Drochia, sediul Central din 2 septembrie 2025, optând pentru admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii cu emiterea unei noi decizi prin care acțiune depusă să fie admisă integral.

În conformitate cu 373 alin.(1)-(3), (4) –(5) Cod de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului,

instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces.

Lecturând conținutul hotărârii contestate prin prisma argumentele invocate de apelant în cererea de apel în raport cu normele de drept aplicabile situației din speța dată, Colegiul Civil conchide că soluția instanței de fond de a respinge integral cererea depusă de Climauțan Lidia este una întemeiată și legală. Instanța de fond, a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, a apreciat la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură Civilă, a pronunțat o hotărâre legală și întemeiată, din care considerente instanța de apel o va menține. Argumentele invocate de apelant în susținerea cererii sale de apel nu servesc temei de casare a hotărârii pronunțate, acestea se resping prin probe administrate și normele de drept. În susținerea acestei idei, instanța de apel va menționa următoarele:

Așadar, în ședința instanței de apel s-a constatat că la 13 martie 2013 între B.C. „Banca Socială” S.A. (în calitate de creditor) și S.R.L. „Casa Pîinii” (în calitate de debitor) a fost încheiat contractul de credit bancar nr. 05/2013, prin care creditorul a oferit debitorului în credit bancar în sumă de 5 200 000,00 lei, cu scadență finală la 13 martie 2018.

În vederea asigurării executării creditului acordat a fost instituită o garanție reală, prin ipotecarea bunurilor imobile situate în or. Drochia, str. Grigore Ureche nr. 31 ap. 2 care constă din încăperea locativă, cu suprafaţa de 162, 1 m.p. cu nr. cadastral ***** și ½ din suprafața de 0,094 ha al terenului aferent al blocului locativ, cu nr. cadastral *****, ipotecate de către Climauțan Lidia conform contractului de ipotecă nr. 09 din 31 decembrie 2009 și înregistrat la OCT Drochia la 3 martie 2010, nr. 6301/10/3292 - 3601/10/3293 cu acordul adițional ulterior nr. 1 din 13 martie 2013, înregistrat la biroul notarial public Spânu Olesea cu nr. 266 la 13 martie 2013. Valoarea ipotecate fiind stabilită de părți în mărime de 600 100,00 lei.

În ședința instanței de apel s-a mai stabilit că deoarece debitorul a admis mai multe restanțe la achitarea creditului acordat, B.C. „Banca Socială” S.A. a înaintat o acțiune în instanța de judecată prin care a solicitat rambursarea creditului acordat și a plăților aferente ce ar rezulta din contractul de credit nr. 05/2013din 13 martie 2013 precum și transmiterea în posesiei bănii bunurile ipotecate pentru a fi comercializate în scopul stingerii integrale a datoriei.

În acest sens, prin hotărârea judecătoriei Drochia, sediul Central din 28 septembrie 2018, menținută și prin decizia Curții de Apel Bălți din 31 octombrie 2019, s-a dispus încasarea datoriei în mod solidar de la Climauțan Lidia și Rusu Sergiu a sumei de 5 801 590,00 lei și trimiterea în posesia băncii a bunurilor ipotecate, inclusiv a încăperi locative cu suprafața de 161,1 m.p. cu nr. cadastral 36001115.186.01.002 și ½ din suprafața de 0,0944 ha al terenului aferent blocului locativ cu nr. cadastral *****, ipotecate de Climauțan Lidia.

În temeiul hotărârii judecătoriei Drochia, sediul Central din 28 septembrie 2018 și a procesului verbal de transmitere a bunurilor fără număr din 1 iulie 2020, la 3 iunie 2021 B.C. „Banca Socială" S.A. își înregistrează dreptul său de posesie în Registru Bunurilor Imobile.

În ședința instanței de apel s-a mai constata că B.C. „Banca Socială" S.A. (în proces de lichidare) în vederea stabilirii valorii de piață a bunurilor imobile a efectuat mai multe evaluări. Astfel, potrivit Raportului de Evaluare întocmit la data de 19 octombrie 2020 de către S.R.L. „Elconsal Grup" valoarea de piață a obiectului, pentru ulterioara posibilitate de înstrăinare , constituie, fără TVA 20 % 1 084 00,00 lei, adică 54 550 Euro (f.d. 48-49). Potrivit Raportului de Evaluare nr. 219/BAS din 20 octombrie 2022, întocmit de S.R.L. „Vibimobil", rezultă că valoarea de piață a bunului imobil cu nr. cadastral ***** și ½ din bunul imobil cu nr. cadastral ***** din or, Drochia, str. Grigore Ureche 31 constituie 767 100,00 lei (f.d. 50-51), iar potrivit Raportului de evaluare a bunului imobil nr. 2024/62-054 întocmit de bursa imobiliară „Lara ", rezultă că valoarea de piață a bunurilor imobile constituie 490 000,00 lei (f.d. 52-53).

În ședința instanței de apel s-a mai stabilit că B.C. „Banca Socială" S.A. (în proces de lichidare) în vederea realizării bunurilor ipotecate în scopul stingerii datoriilor, a organizat în total 37 de licitații. Prima licitație fiind organizată la data de 27 iunie 2025 iar prețul de pornire a bunurilor imobile ipotecate fiind în mărime de 2 219 410, 00 lei, iar ultima licitației fiind dispusă pentru organizare pentru data de 27 iunie 2026 cu diminuarea prețului până la 535 697,00 lei.

Nefiind de acord cu prețul bunurilor imobile ipoteca și scoase la licitației de că creditorul ipotecar -B.C. „Banca Socială" S.A. (în proces de lichidare), debitorul ipotecate Climauțan Lidia formulează o opoziției împotriva acesteia, solicitând anularea licitației cu obligarea creditorului ipotecar să reevalueze și să vândă bunul imobil la valoarea de piață.

În conformitate cu prevederile art. 667 alin.(1) Cod civil, gajul este dreptul real în al cărui temei titularul (creditorul gajist) poate pretinde, din valoarea obiectului gajului, satisfacerea creanţelor sale garantate cu preferinţă faţă de ceilalţi creditori ai titularului obiectului gajului (debitorul gajist).

Potrivit art. 671 alin.(1) și (2) Codul Civil, gajul se constituie asupra unui bun mobil sau imobil ori asupra unei universalităţi de bunuri mobile. Gajul bunurilor imobile este denumit ipotecă. Dispoziţiile privitoare la gaj se aplică în mod

corespunzător ipotecii în măsura în care nu contravin dispoziţiilor speciale cu privire la ipotecă.

Conform art. 759 alin. (2) Cod Civil, în acest caz, dreptul de ipotecă poate fi exercitat silit, iar bunul ipotecat se transmite silit, în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie, fără adresarea cererii în instanţa de judecată pentru a obţine ordonanţă sau hotărîre judecătorească. Exercitarea silită a dreptului de ipotecă în baza contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie se efectuează cu respectarea dispoziţiilor prezentului capitol şi se referă doar la transmiterea bunului imobil ipotecat în posesia creditorului ipotecar în scopul exercitării de către acesta a dreptului de ipotecă în corespundere cu dispoziţiile art.764 alin.(1), precum şi la evacuarea locuitorilor în cadrul exercitării dreptului de ipotecă în corespundere cu dispoziţiile art.773.

Potrivit art. 764 alin. (1) și (2) Cod Civil, după ce a obţinut în posesie bunul gajat, creditorul gajist este îndreptăţit, dacă a depus sau a înregistrat la registru un aviz de executare în modul prevăzut la art.752 alin.(9), să procedeze la vînzarea prin negocieri directe, prin tender sau prin licitaţie publică a bunului gajat. În cazul vînzării bunului ipotecat ca urmare a exercitării silite a dreptului de ipotecă în temeiul actului notarial învestit cu formulă executorie, creditorul ipotecar sau, după caz, executorul judecătoresc aplică, ca modalitate de vînzare, licitaţia publică, cu excepţia cazului în care există acordul scris al debitorului ipotecar, eliberat creditorului ipotecar după apariţia dreptului său de exercitare a dreptului de ipotecă, de a vinde bunul în alt mod prevăzut de dispoziţiile prezentului alineat. Creditorul gajist trebuie să vîndă bunurile gajate fără întîrziere nejustificată, la un preţ comercial rezonabil la data vînzării în conformitate cu dispoziţiile art.765 alin.(1) şi ţinînd cont de interesele debitorului gajist, fiind liber să stabilească condiţiile de vînzare.

Conform dispozițiile art. 765 alin.(1) și (2) Cod Civil, vînzarea bunurilor este comercial rezonabilă dacă are loc în conformitate cu regulile prevăzute prin contractul de gaj sau, dacă nu s-au prevăzut asemenea reguli, după caz: a) aşa cum se dispune în mod obişnuit de bunuri de acelaşi fel pe o piaţă organizată; b) la preţul stabilit pe o piaţă organizată şi valabil în momentul vînzării; c) în conformitate cu practicile comerciale rezonabile urmate de cei care vînd în mod obişnuit bunuri de acelaşi fel. În condiţiile prevăzute la alin.(1), simplul fapt că se putea obţine un preţ mai mare dacă vînzarea ar fi avut loc în alt moment sau printr-o altă metodă decît cea aleasă de creditor nu face ca vînzarea să nu fie considerată comercial rezonabilă.

În conformitate cu prevederile art. 767 alin. (1) Cod Civil, la alegerea sa, creditorul gajist care exercită dreptul de gaj poate notifica debitorul gajist, conform regulilor privind notificarea avizului de executare, despre condiţiile planificate de vînzare a bunului gajat. În termen de 15 zile de la comunicarea condiţiilor planificate de vînzare, debitorul gajist poate formula opoziţie la condiţiile de vînzare în instanţa de judecată competentă.

Din conținutul normelor sus citate rezultă cu certitudine că, gajul reprezintă un drept real de garanție care conferă creditorului gajist dreptul de a-și satisface creanța cu preferință din valoarea bunului gajat, iar în cazul bunurilor imobile acesta îmbracă forma ipotecii, fiind supus regulilor speciale aplicabile acesteia. În cazul ipotecii constituite prin contract notarial învestit cu formulă executorie, creditorul poate exercita silit dreptul de ipotecă fără a obține o hotărâre judecătorească, în vederea preluării posesiei bunului și valorificării acestuia. După dobândirea posesiei, creditorul este îndreptățit să vândă bunul ipotecat, de regulă prin licitație publică, cu respectarea cerinței ca vânzarea să fie realizată fără întârziere nejustificată și în condiții comercial rezonabile, ținând cont de interesele debitorului. Totodată, legea recunoaște debitorului gajist dreptul de a contesta în instanță condițiile planificate de vânzare, în termen de 15 zile de la notificarea acestora de către creditor.

Reiterând conținutul normelor sus citate prin prisma situația din spețа data, Colegiul Civil constantă să soluția instanței de fond de a respinge, ca fiind neîntemeiată, opoziția formulată de Climauțan Lidia privind vânzarea de către B.C. „Banca Socială” S.A. (în proces de lichidare) a bunurilor imobile ipotecate, anularea licitației și obligarea creditorului ipotecar să reexamineze și să vândă bunul ipotecar la valoarea de piață, este una întemeiată și legală.

Or, din conținutul acelor cauzei, s-a constata cu certitudine că anterior inițierii procedurii de valorificare a bunurilor ipotecate, creditorul ipotecar B.C. „Banca Socială” S.A. (în proces de lichidare) a dispus efectuarea succesivă a mai multor rapoarte de evaluare, întocmite în anii 2020, 2022 și 2024 de evaluatori autorizați, fiecare dintre acestea reflectând valoarea de piață a bunurilor la data evaluării.

Concomitent s-a stabilit că, în vederea realizării bunurilor ipotecate, creditorul B.C. „Banca Socială” S.A. (în proces de lichidare) a organizat succesiv 37 de licitații publice, prețul de expunere fiind redus gradual ca urmare a faptului că bunurile nu au fost adjudecate în cadrul licitațiilor precedente.

În aceste circumstanțe, Colegiul Civil dă o apreciere critică argumentele invocate de apelanta Climauțan Lidia în cererea de apel referitoare la pretinsa subevaluare a bunurilor și la necesitatea efectuării unei noi evaluări nu sunt de natură să infirme concluziile instanței de fond, deoarece din continuatul actelor cauzei s-a stabilit cu certitudine că, creditorul ipotecar B.C. „Banca Socială” S.A. (în proces de lichidare) a întreprins măsuri necesare pentru stabilirea valorii reale a bunurilor ipotecate, înainte de a le scoate la licitație, prin solicitarea succesivă a unor rapoarte de evaluare întocmite de evaluatori autorizați și diferiți. În același timp, apelanta Climauțan Lidia nu a prezentat probe pertinente și concludente care să demonstreze caracterul eronat al acestor evaluări cum ar fi existența unor vicii de metodologie sau de procedură care să le lipsească de credibilitate.

Mai mult, din conținutul actele cauzei, Colegiul Civil rezultă cu certitudine că prețul de pornire stabilit pentru ultima licitație, în cuantum de 535 697 lei, este superior valorii de piață de 490 000 lei indicate în ultimul Raport de evaluare nr.

2024/62-054, întocmit în anul 2024. Prin urmare, susținerile apelantei privind pretinsa subevaluare a bunurilor ipotecate sunt contrazise de însuși materialul probator administrat în cauză.

Subsecvent, Colegiul Civil reține că diminuarea succesivă a prețului de expunere a bunurilor la licitație reprezintă consecința firească a organizării repetate a licitațiilor fără adjudecarea bunurilor și nu poate fi calificată, prin ea însăși, drept o încălcare a dispozițiilor art. 764 și art. 765 Cod civil. Dimpotrivă, mecanismul reducerii progresive a prețului urmărește realizarea efectivă a bunului gajat într-un termen rezonabil, în condițiile unei piețe reale, fără ca simplul fapt că bunul ar fi putut fi vândut la un preț mai mare într-un alt moment sau printr-o altă modalitate să conducă la concluzia că vânzarea nu este comercial rezonabilă, astfel cum prevede expres art. 765 alin. (2) Cod civil.

De asemenea, Colegiul Civil dă o apreciere critică argumentele invocate de apelanta Climauțan Lidia expuse în cererea de apel precum că la situația din 31 decembrie 2009 bunurile ipotecate au fost evaluate de părți la preț de 600 100,00 lei și ținând cont de calculul inflației, care la moment prețul de piață a unui metru pătrat este peste 1500,00 Euro ceea ce ridică bunurile imobile la preț de 2,5 mil lei, deoarece valoarea convențională stabilită de părți în contractul de ipotecă are rolul de a individualiza obiectul garanției și nu reprezintă o determinare definitivă ori imuabilă a valorii de piață a bunului pentru viitoarea sa valorificare. De asemenea, invocarea generică a inflației sau a unei pretinse creșteri a prețurilor pe piața imobiliară nu este suficientă pentru a demonstra că bunurile ipotecate au o valoare de piață diferită de cea stabilită prin rapoartele de evaluare întocmite de evaluatori autorizați.

Or, determinarea valorii de piață a unui bun imobil nu se realizează prin raportare la indicele inflației sau la estimările subiective ale proprietarului, ci în baza unor criterii și metode de evaluare recunoscute, aplicate de specialiști autorizați, care țin seama de caracteristicile concrete ale bunului, amplasarea acestuia, starea tehnică, cererea și oferta existente pe piața imobiliară la data evaluării și de alți factori relevanți.

În speță, Colegiul Civil atestă că valoarea bunurilor ipotecate a fost stabilită prin mai multe rapoarte de evaluare întocmite în perioade diferite de evaluatori autorizați, iar apelanta Climauțan Lidia nu a prezentat niciun raport de evaluare alternativ și nicio altă probă aptă să infirme concluziile acestora. În aceste condiții, afirmațiile apelantei Climauțan Lidia referitoare la pretinsa valoare de aproximativ 2 500 000 lei reprezintă simple aprecieri subiective, lipsite de suport probator, motiv pentru care nu pot fi reținute de instanța de apel ca temei pentru anularea condițiilor de vânzare sau pentru obligarea creditorului la efectuarea unei noi evaluări.

În aceste condiții, Colegiul Civil constată că apelanta Climauțan Lidia nu a demonstrat existența unor încălcări ale procedurii de valorificare a bunurilor ipotecate și nici faptul că prețul stabilit pentru licitație ar fi unul arbitrar sau vădit disproporționat în raport cu valoarea de piață a bunurilor. În consecință, opoziția

formulată de Climauțan Lidia împotriva condițiilor de vânzare, inclusiv solicitările privind anularea licitației și obligarea creditorului la efectuarea unei noi evaluări, au fost în mod întemeiat respinse de instanța de fond.

Prin urmare, Colegiul Civil concluzionează că hotărârea instanței de fond este legală și întemeiată, fiind pronunțată cu aplicarea corectă a normelor de drept material și procesual, iar motivele invocate în cererea de apel nu justifică casarea acesteia. Din care considerente, Colegiul Civil va respinge cererea de apel declarată de avocatul Rusu Eugeniu în interesele Lidiei Climăuțan și va menține hotărârea judecătoriei Drochia, sediul Central din 2 septembrie 2025.

Conducându-se de prevederile art.385 lit.a) Codul de procedură civilă, completul de judecată al Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord, -

decide:

Respinge cererea de apel declarată de avocatul Rusu Eugeniu în interesele Lidiei Climăuțan.

Menține hotărârea Judecătoriei Drochia sediul central din 2 septembrie 2025, adoptată în cauza civilă la cererea înaintată de debitorul Climauțan Lidia către creditorul BC„Banca Socială” SA privind opoziția condițiilor de vânzare a bunului imobil ipotecat, anularea licitației și obligarea creditorului ipotecar să reevalueze și să vândă bunul ipotecat la valoarea de piață.

Decizia este definitivă și irevocabilă de la pronunțare.

Preşedintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**

Judecătorii **Natalia Costaș** **Ivan Parii**